TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 937/2026/DS-ST
Ngày: 22-4-2026
V/v "Tranh chấp đòi lại tài sản"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thanh Nhàn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đàm Vân;

2. Ông Bùi Hoàng Nguyên.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Hoàng Thị Trang- Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Ông Hoàng Thế Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1396/2025/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2025 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 138/2026/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 119/2026/QĐST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Thiện Tr, Sinh ngày 23/7/1993, Số hộ chiếu: Q00047856, Ngày cấp: 29/09/2022, Nơi cấp: Lãnh sự quán Việt Nam tại New York, Hoa Kỳ.

Địa chỉ: Hoa Kỳ

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: 255/8B Quốc lộ 13, phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Huy V, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: 45 Nguyễn Minh Hoàng, phường Bảy Hiền, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim H (vắng mặt)

Địa chỉ: 343/3D Tô Hiến Thành, phường Hoà Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/7/2025 của nguyên đơn ông Trần Thiện Tr và bản tự khai của ông Nguyễn Ngọc T người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Nhà đất tại địa chỉ 343/3D Tô Hiến Thành, phường Hòa Hưng (cũ: phường 12, Quận 10), Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc trước đây là của bà Bùi Thị Bạch Tuyết (sinh năm 1957, hộ chiếu số: N2136318), bà Tuyết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCN QSD đất QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: DN 243619, số vào sổ cấp GCN: CN 03589, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 10 cấp ngày 05/6/2024. Trước đây, do thường xuyên ở nước ngoài nên bà Tuyết đã cho bà Nguyễn Thị Kim H ở nhờ trên căn nhà nêu trên.

Ngày 26/10/2024, thông qua Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất, số công công chứng: 021855, quyển số 10/2024 TP/CC - SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Mai Việt Cường, bà Bùi Thị Bạch Tuyết đã chuyển giao quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng nhà đất tại địa chỉ 343/3D Tô Hiến Thành, Phường Hòa Hưng (cũ: phường 12, Quận 10), Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 3, diện tích 71,8 m cho ông Trần Thiện Tr.

Ngày 18/11/2024, ông Trần Thiện Tr đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật sang tên đối với Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại địa chỉ 343/3D Tô Hiến Thành, Phường Hòa Hưng (cũ: phường 12, Quận 10), Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DN 243619, số vào sổ cấp GCN: CN03589 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật sang tên ngày 18/11/2024).

Do có nhu cầu lấy lại căn nhà trên để sử dụng, ngày 28/4/2025 tại Tổng lãnh sử quán Việt Nam tại Houston, Hoa Kỳ, ông Trần Thiện Tr đã ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc Toàn (sinh năm 1965, Địa chỉ: 87/14 Trần Đình Xu, phường Cầu Ông Lãnh (phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh), liên hệ bà Nguyễn Thị Kim H yêu cầu giao trả lại nhà đất tại địa chỉ 343/3D Tô Hiến Thành, Phường Hòa Hưng (phường 12, Quận 10 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Thiện Tr.

Vào các ngày 20/5/2025, 29/5/2025, ông Nguyễn Ngọc Toàn (với tư cách là người được ủy quyền) đã có văn bản thông báo và yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim H thực hiện việc di dời các vật dụng - tài sản cá nhân và giao trả nhà đất tại địa chỉ 3343/3D Tô Hiến Thành, phường Hòa Hưng (phường 12, Quận

10 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Thiện Tr chậm nhất là vào ngày 05/6/2025. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Kim H từ chối nhận văn bản và cố tình chiếm giữ trái pháp luật nhà đất tại địa chỉ 343/3D Tô Hiến Thành, Phường Hòa Hưng (phường 12, Quận 10 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh của ông Trần Thiện Tr.

Ông Trần Thiện Tr yêu cầu tuyên buộc bà Nguyễn Thị Kim H và các cá nhân đang cư trú (nếu có) tại địa chỉ trên, di dời các vật dụng cá nhân, giao trả lại cho ông Trần Thiện Tr nhà đất thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại địa chỉ 343/3D Tô Hiến Thành, phường Hòa Hưng (phường 12, Quận 10 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Căn nhà số 343/3D Tô Hiến Thành, phường Hoà Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà Bùi Thị Bạch Tuyết tặng cho ông Trần Thiện Tr và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cập nhật quyền sở hữu cho ông Trí theo quy định. Nay ông Trí khởi kiện buộc bà Hồng trả lại căn nhà là tài sản của ông Trí là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trí.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H vắng mặt nên không có lời khai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Viện kiểm sát kiến nghị quá trình giải quyết vụ án Tòa án chậm đưa vụ án ra xét xử.

Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 243619, số vào sổ cấp GCN: CN03589 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật sang tên ngày 18/11/2024 cho ông Trần Thiện Tr đối với căn nhà 343/3D Tô Hiến Thành, phường Hòa Hưng (phường 12, Quận 10 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. Nay ông Trí có yêu cầu đòi lại nhà ở, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp của vụ

án là "Tranh chấp về đòi lại tài sản" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: do nguyên đơn yêu cầu trả lại tài sản là căn nhà số 343/3D Tô Hiến Thành, phường Hòa Hưng (phường 12, Quận 10 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và căn cứ vào khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của bộ luật tố tụng dân sự, luật tố tụng hành chính, luật tư pháp người chưa thành niên, luật phá sản và luật hòa giải, đối thoại tại tòa án ngày 25/6/2025, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng:

[3.1] Xét giấy uỷ quyền số công chứng 93/2025/M7/LSCN ngày 14/7/2025 của Tổng Lãnh sự quán Việt Nam tại Houston, Hoa Kỳ ông Trần Thiện Tr uỷ quyền cho ông Nguyễn Ngọc Tuấn là hợp lệ nên ông Nguyễn Ngọc Tuấn đủ tư cách đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng.

[3.2] Xét đơn yêu cầu luật sư và giấy giới thiệu số 12/2025/GGT – CSĐT ngày 29/12/2025 là hợp lệ nên ông Lê Huy Vịnh đủ tư cách làm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Thiện Tr tham gia tố tụng.

[3.3] Xét bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cùng giấy triệu tập nhiều lần nhưng không đến Tòa tham gia tố tụng, từ bỏ quyền lợi hợp pháp của mình. Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, do vậy Tòa căn cứ vào chứng cứ, lời khai của nguyên đơn để giải quyết vụ án và xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.4] Xét kết quả trả lời xác minh của Công an phường Hoà Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung tại địa chỉ 343/3D Tô Hiến Thành, phường Hoà Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh hiện không có nhân khẩu đăng ký tạm trú nên không có cơ sở xác định thêm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là buộc những người khác nếu có ngoài bà Hồng trả nhà.

[4] Xét Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng 021855, quyển số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2024 tại Văn phòng Công chứng Mai Việt Cường, xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 243619, số vào sổ cấp GCN: CN03589 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh và được cập nhật biến động tên ông Trần Thiện Tr ngày 18/11/2024 là phù hợp với quy định pháp luật tại

Điều 9 Luật nhà ở năm 2023 nên ông Trí có quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu.

[5] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[5.1] Như phân tích tại phần [4] thì ông Trí là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn nhà số 343/3D Tô Hiến Thành, phường Hòa Hưng (phường 12, Quận 10 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ theo quy định tại Điều 158 Bộ luật dân sự quy định quyền sở hữu thì ông Trí được quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của luật. Căn cứ kết quả xác minh của Công an phường Hoà Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Nguyễn Thị Kim H đang có thực tế tại địa chỉ *"bà Nguyễn Thị Kim H hiện đang thực tế cư trú tại địa chỉ 343/3D Tô Hiến Thành, phường Hoà Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh"*.

[5.2] Xét tại biên bản làm việc ngày 07/8/2025 của Uỷ ban nhân dân phường Hoà Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận ý kiến bà Hồng cho rằng bà thuê căn nhà này từ bà Bùi Thị Phán và có đóng tiền thuế đất. Tại biên bản cũng ghi nhận ý kiến đại diện nguyên đơn về việc nguyên đơn sẽ tiến hành khởi kiện bà Hồng tại Toà án để lấy nhà. Nhận thấy, bà Hồng cho rằng giấy tờ chủ quyền nhà cấp cho ông Trí là giả nhưng bà không đưa ra chứng cứ chứng minh cũng như không xuất trình các hợp đồng thuê nhà đã ký khi được toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Do đó, nếu sau này bà Hồng có tranh chấp hợp đồng thuê nhà hay các quan hệ dân sự khác phát sinh từ tài sản tranh chấp này sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

[5.3] Xét các thông báo đòi nhà của đại diện nguyên đơn gửi đến bà Hồng vào các ngày 20 và 29/5/2025 cũng như bà Hồng biết tranh chấp này như phân tích tại phần [5.2] nhưng bà Hồng không có ý kiến. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *"Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối…mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh"*. Căn cứ thông báo thụ lý vụ án đã được tống đạt hợp lệ cho bà Hồng và bà Hồng không có ý kiến nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu do nguyên đơn cung cấp để xét xử vụ án.

[5.4] Tại điểm a khoản 1 Điều 10 Luật nhà ở năm 2023 quy định: *"chủ sở hữu nhà ở có quyền bất khả xâm phạm về nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình"*. Do đó, việc ông Trí yêu cầu những người đang thực tế cư trú và sử dụng tài sản là căn nhà trên phải có trách nhiệm giao lại cho căn nhà cho ông Trí là có cơ sở xem xét chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ

Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của bộ luật tố tụng dân sự, luật tố tụng hành chính, luật tư pháp người chưa thành niên, luật phá sản và luật hòa giải, đối thoại tại tòa án ngày 25/6/2025;

Căn cứ vào Điều 158 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 9; điểm a khoản 1 Điều 10 Luật nhà ở năm 2023;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

[1] Buộc bà Nguyễn Thị Kim H có nghĩa vụ bàn giao căn nhà số 343/3D Tô Hiến Thành, phường Hòa Hưng (phường 12, Quận 10 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 243619, số vào sổ cấp GCN: CN 03589 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật sang tên ngày 18/11/2024 cho ông Trần Thiện Tr.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

[2] Án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 (ba trăm ngàn) đồng bà Nguyễn Thị Kim H chịu.

Hoàn trả lại cho ông Trần Thiện Tr số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, theo biên lai thu tiền số 0041381 ngày 24/11/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại

phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết./.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND KV4 -TPHCM;
- Phòng THADSKV4-TPHCM;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thanh Nhàn

41437.q10.228.2025
2 000041 437108
28.04.2026 8:54
Trần Thiện Trí